

#VorreiterDerImmobilienbranche

Ein Leuchtturmprojekt der Nachhaltigkeit

Verschiedene Bauherren realisieren in Köniz ein neues Quartier für 2500 Einwohner. Beim von der Immobiliengesellschaft Mobimo entwickelten Teilprojekt haben Nachhaltigkeit und insbesondere Klimaschutz einen hohen Stellenwert. Die Gebäude produzieren zum Beispiel mehr Energie, als sie verbrauchen.



Visualisierung des Baufeld F, das Teil des neuen Quartiers namens Papillon in Köniz (BE) wird.

Unmittelbar vor den Toren der Stadt Bern entsteht eines der grössten und interessantesten Wohnbauprojekte der Schweiz. In Niederwangen, einem Könizer Ortsteil, wird in Etappen ein parkartiges Quartier erstellt. Dort werden nach Abschluss der Bauarbeiten auf den insgesamt acht Baufeldern im Jahr 2028 rund 2500 Menschen ihr neues Zuhause haben. Stadtnah und doch eingebettet mitten in der Natur eines Naherholungsgebiets. Der Name des Vorhabens lautet Papillon, und das hat seinen Grund: Einerseits sind die einzelnen acht Baufelder wie Schmetterlingsflügel angeordnet und tragen Schmetterlingsnamen, andererseits soll damit die Verbundenheit mit Flora und Fauna zum Ausdruck gebracht werden. Der Einklang mit dem Ökosystem und das Thema Nachhaltigkeit spielen denn auch eine wichtige Rolle - und ziehen sich durch das ganze Projekt durch.

Exemplarisch zeigt sich dies beim gut 26 760 Quadratmeter grossen Baufeld F, wobei der Buchstabe F für den Schmetterling Feuerfalter steht: Dieses konzipierte die Immobilienentwicklerin Mobimo als eigentliches Leuchtturmprojekt der Nachhaltigkeit: Klimaneutralität, Kreislaufwirtschaft, Elektromobilität und Durchmischung sind Stichworte dazu. Die Baueingabe für das Baufeld F ist für den Zeitraum rund um den nächsten Jahreswechsel herum geplant. Voraus-

sichtlich im Frühling 2023 sollen dann die Bauarbeiten in Angriff genommen werden. Neben der Investorin und Gesamtprojektleiterin Mobimo hat die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG Land von der Einwohnergemeinde Köniz für 100 Jahre im Baurecht übernommen. Als dritte Partnerin ist die Lycaena AG an Bord, die ihr eigenes Landstück einbringt.

Durchmischung zentral

Umgesetzt wird das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs, das von Bob Gysin & Partner AG Architekten aus Zürich stammt. Wie Marco Tondel, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter der gesamten Entwicklungsaktivitäten von Mobimo, im Gespräch erklärt, sind insgesamt rund 240 unterschiedliche Wohnungen, sowohl Miet- als auch Stockwerkeigentumseinheiten, mit Balkon oder Loggia inklusive Aussensitzplatz auf dem Hof geplant. Mit der Vielfalt an Wohnformen bietet man ein Angebot für unterschiedliche Ansprüche und fördert so die Durchmischung des Quartiers.

Dazu kommen laut Moritz Angelsberger, Projektleiter bei Mobimo, noch etwa 900 Quadratmeter Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss für Nutzungen wie eine Kindertagesstätte, Ateliers, Studios, Gemeinschaftsräume und Homeoffice-Module. Alle sechs Gebäude hät-

«Bei einem Plusenergie-Quartier geht es vereinfacht gesagt darum, dass die Überbauung weitgehend klimaneutral ist.»

ten ein gemeinsames Untergeschoss und verfügten jeweils über vier Vollgeschosse. Die Überbauung auf dem Baufeld F eigne sich besonders gut für Familien mit Kindern, denn auf der Nachbarparzelle befänden sich die Unterstufenschule inklusive Sportanlage mit Turnhalle und Kunstrasenfeld, die als Teil des neuen Quartiers eigens gebaut und schon in Betrieb genommen worden seien. Eine Zentrumsfunktion mit Einkaufsmöglichkeiten, Café, Coiffeur und medizinischer Grundversorgung nimmt die Überbauung Prisma im Weiler Ried, in unmittelbarer Nähe zu Papillon, ein.

Zweifache Premiere

«Für Mobimo handelt es sich hier gleichsam um ein Leuchtturmprojekt und in zweifacher Hinsicht um eine Premiere», sagt Mobimo-Entwicklungsleiter Tondel. Noch nie habe Mobimo Stockwerkeigen-

tum im Baurecht erstellt. Doch im Kanton Bern sei im Gegensatz zum Kanton Zürich der Verkauf von Stockwerkeigentumswohnungen im Baurecht weit verbreitet. Zudem entwickle Mobimo zum ersten Mal ein Bauprojekt nach dem Plusenergie-Quartier-Standard (PEQ). Dieser Standard ist vor allem in den Kantonen Bern, Freiburg, Neuenburg und Solothurn bekannt und wird durch die Hauptstadtrejon Schweiz in Zusammenarbeit mit BKW, EWB, Swisscom und Post gefördert.

Tondel ergänzt: «Bei einem Plusenergie-Quartier geht es vereinfacht gesagt darum, dass über das ganze Jahr hinweg gesehen mehr Energie produziert als verbraucht wird - und die Überbauung weitgehend klimaneutral ist.» Entscheidend für die Erfüllung des PEQ-Standards ist die Stromerzeugung auf dem Areal durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Laut Projektleiter Angelsberger ist es mit dieser Energielösung und dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) möglich, den Strom günstiger als herkömmlich an die Bewohner auf dem Baufeld F abzugeben. «Und wenn ein Stromüberschuss entsteht, wird er ins Allgemenetz eingespeist.» Umgekehrt werde eine Lücke mit dem Zukauf von Strom aus zu 100 Prozent erneuerbarer Energie geschlossen.

Während der PEQ-Standard auch für Mobimo relativ neu ist, bringt das Unter-

nehmen viel Erfahrung mit dem Bau von 2000-Watt-Arealen mit. Dieser SIA-Standard mit quantitativen und qualitativen Zielen etwa zu Gebäudemanagement, Arealnutzung, Entsorgung oder Mobilität kommt auf dem Baufeld F zusätzlich zur Anwendung. Zudem setzen die Bauherren auf dem Baufeld F auf eine Holzfassade, wie Angelsberger betont. Die Holzfassade wird dank der Photosynthese, bei der unter anderem Kohlendioxid in Sauerstoff umgewandelt wird, einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

«Für die Wärmeerzeugung verwenden wir Erdsondenwärmepumpen», erklärt der Projektleiter weiter. Dabei setze man ebenfalls auf ein Geocooling beziehungsweise Free Cooling, das die Regeneration des Erdreichs ermöglichte und gleichzeitig ohne Kältemaschine und mit sehr geringem Stromverbrauch die Gebäude im Sommer kühle. Durch eine hochwertige und kompakte Bauweise könne der Energiebedarf relativ tief gehalten werden.

Ökologische Ausrichtung

Das Mobilitätskonzept sieht neben der reduzierten Anzahl von Parkplätzen eine Ausrichtung auf Elektrofahrzeuge vor. Bei jedem Parkplatz in der Tiefgarage hat es gemäss den Aussagen des Mobimo-Entwicklungsleiters Vorinstallationen, damit die Eigentümer oder Mieter ein Elektrotafeln anbringen können. Der Ladezeitpunkt in der Nacht und die Verrechnung erfolgten dabei über ein Lastenmanagement. Einige der Besucherparkplätze würden ebenfalls mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden. Auch die Gestaltung der Umgebung soll einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und Biodiversität leisten. So sind neben Spielplätzen, gemeinsamen Aussenraumflächen und Begegnungszonen grosszügige Grünflächen mit unterschiedlichen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Geophyten geplant. Der Anteil an versiegelten Flächen wird bewusst gering gehalten.

Neben den Gebäuden bleibt genug Platz für Bäume, Büsche und Blumen, sodass sich dort neben anderen Tieren auch möglichst viele der mehr als 200 Schmetterlingsarten der Schweiz ansiedeln können - getreu dem Namen des Projekts.

Story: Michael Baumann

Mobimo

Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von knapp 3,4 Milliarden Franken ist Mobimo mit Sitz in Luzern eine der bedeutendsten Schweizer Immobiliengesellschaften. Das Portfolio besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der Deutsch- und Westschweiz, das von rund 170 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut wird. Zudem verfügt Mobimo über eine Pipeline mit Entwicklungsobjekten für das eigene Portfolio oder für Dritte. Zu den Kernkompetenzen der Firma zählt die Quartierentwicklung, wofür die Beispiele Quartier du Flon in Lausanne und Aeschbachquartier in Aarau stehen. Mobimo bewirtschaftet ihre Gebäude selbst und stellt bei grossen Liegenschaften sowie Quartieren ein eigenes Quartier- und Facility Management.

mobimo.ch

Nachgefragt

«Werthaltigkeit unseres Portfolios langfristig sichern»



Daniel Ducrey, CEO von Mobimo, über Zertifizierungen, Ratings und den Dreiklang der Nachhaltigkeit.

Das Projekt Papillon wird nicht nur die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal erhalten, sondern auch den Vorgaben eines Plusenergie-Quartiers entsprechen. Sind Nachhaltigkeitszertifizierungen aus der Immobilienentwicklung nicht mehr wegzudenken?

Daniel Ducrey: Was die Entwicklungsaktivitäten von Mobimo angeht, ist die Antwort: Ja. Bei all unseren Neuentwicklungen setzen wir die Vorgaben von etablierten Gütesiegeln wie 2000-Watt-Areal, Minergie oder Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) um. Wir sind überzeugt, dass diese Konsequenz die Werthaltigkeit unseres Portfolios langfristig sichert. Zertifizierte Objekte machen bereits knapp einen Drittel des Marktwerts unseres Anlageportfolios aus.

Tatsächlich stellen Ratings wie der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) oder Carbon Disclosure Project

(CDP) Mobimo ein gutes Zeugnis aus. Wie wichtig ist Ihnen das?

Es ist eine wichtige, da objektive Bestätigung. Besonders der GRESB ist wertvoll, weil er das weltweit anerkannte Rating der Immobilienbranche ist. Dank solcher Ratings wissen unsere Anspruchsgruppen, wo wir im nationalen und internationalen Vergleich stehen.

Ist Nachhaltigkeit ein Trendthema, das wieder an Popularität verlieren wird, und werden zum Beispiel bei einer Rezession als Folge der Pandemie Nachhaltigkeitsaktivitäten gestrichen?

Im Gegenteil. Die Pandemie hat uns

doch vor Augen geführt, wie stark Einflüsse aus der Umwelt - in diesem Fall ein Virus - unser Leben bestimmen oder gar verändern. Und wie wichtig eine funktionierende Gesellschaft - vom Gesundheitssystem bis zur Nachbarschaftshilfe - ist und wie wertvoll eine resiliente Wirtschaft. Dieser Dreiklang der Nachhaltigkeit ist von immenser Bedeutung für uns alle. Unternehmen, die wie Mobimo Nachhaltigkeitsfragen in ihr Geschäftsmodell und in ihre Strategie integriert haben, sind für künftige Herausforderungen deutlich besser gewappnet.

Interview: Michael Baumann